

**Geom. Massimo ROMERIO**  
Consulente del Tribunale e della Procura della Repubblica  
Consulente della Corte d'Appello

**Arch. Massimiliano VARETTO**  
Urbanistica Edilizia e Territorio

**Arch. Michele CRAVERO**  
Amministrazione di stabili, Certificazioni, Perizie

**Geom. Elisa PORTA**  
Progettazione e pratiche catastali

**Geom. Elisa BOSTICCO**  
Progettazione e pratiche edile

**Geom. Gioele SCOTTA**  
Pratiche edili



## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TORINO

### Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Procedimento R.G.E. 256/2023**

**A** , Via Val della Torre n. 174 / Via  
Luzzati Torino (Cod. Fisc. ) in persona dell'amministratore  
pro-tempore B , rappresentato e difeso dall'Avv. C  
e D

- Creditore precedente -

**contro**

**X**

- Debitore esecutato -

◆◆◆◆◆◆◆◆◆◆

Giudice dell'Esecuzione **Dottoressa Nicoletta ALOJ**

◆◆◆◆◆◆◆◆◆◆



**Studio: Via del Gibuti n. 1/b - 10064 PINEROLO (TO)**  
Telefoni 0121.396882  
Fax 0121.390945  
e-mail: romerio@dag.it  
PEC: massimo.romerio@geopec.it  
**Recapito: Via A. Avogadro n. 16 - 10121 TORINO (TO)**  
P.IVA 04187270014

PROGETTAZIONE CIVILE  
RURALE ED INDUSTRIALE, URBANISTICA  
PERIZIE SPECIFICHE GIURIDICO/LEGALI  
DIVISIONI, RILIEVI TOPOGRAFICI  
CON STAZIONE ELETTRONICA TOTALE  
PRATICHE CATASTALI

*Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 256 / 2023*

*A*  
*contro*  
*X*

## **SOMMARIO**

<b>Premessa</b>	Pagg. 4-7
<b>Operazioni peritali</b>	Pagg. 7-9
<p><u>1ª porzione di quesito:</u> <i>“L’esperto, in applicazione dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c., acquisito il titolo di acquisto del debitore, tenuto conto dei documenti di cui all’art. 567, comma 2, c.p.c. e svolte ulteriori ricerche solo nel caso in cui gli elementi da essi forniti siano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:</i></p> <p><i>a) identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti; ... ..”</i></p>	Pagg. 10-14
<p><u>2ª porzione di quesito:</u> <i>“... .. 2. indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio ...”</i></p>	Pagg. 14-16
<p><u>3ª porzione di quesito:</u> <i>“... .. 3. descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg ... ..”</i></p>	Pagg. 16-17
<p><u>4ª porzione di quesito:</u> <i>“... .. 4. indichi – sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi dell’art. 173 bis co. 1 n. 3</i></p>	

*Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 256 / 2023*

*A  
contro  
X*

*disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante ... .."*

Pagg. 17-18

**5ª porzione di quesito:** *"... .. 5. indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione ... .."*

Pagg. 18-20

**6ª porzione di quesito:** *"... .. 6. verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.; ....."*

Pagg. 20-21

**7ª porzione di quesito:** *"... .. 7. indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso; ... .."*

Pagg. 21-22

**8ª porzione di quesito:** *"... .. 8. verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica ... .."*

Pagg. 22-23

**9ª porzione di quesito:** *"... .. 9. determini il valore di*

*Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 256 / 2023*

*A*  
*contro*  
*X*

*mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma  
2, c.p.c.; ... .."*

Pagg. 23-26

**10<sup>a</sup> porzione di quesito:** *"... .. 10. dica, infine, se sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.)."*

Pagg. 26-27

**Conclusioni**

Pagg. 27-29

**Elencazione Allegati**

Pagg. 29-30

◆◆◆◆◆◆◆◆

### **Premessa**

Durante la fase processuale, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Nicoletta ALOJ, atteso l'avvenuto deposito dell'istanza di vendita e della documentazione prescritta dall'art. 567 C.P.C.; visti gli art. 490, 567 C.P.C. e 173 Disp. Att. C.P.C. nel testo modificato dalle Legge n. 80 del 14/05/2005; considerato che la riforma prevede che il G.E. disponga la perizia sull'immobile prima dell'udienza di autorizzazione alla vendita *-senza il contraddittorio delle parti -* con dispositivo datato **16/01/2024**, designava lo scrivente quale Esperto per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile, formulando il seguente

*Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 256 / 2023*

*A*  
*contro*  
*X*

## **QUESITO**

*"L'esperto, in applicazione dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., acquisito il titolo di acquisto del debitore, tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., svolte ulteriori ricerche nel caso in cui gli elementi da essi forniti appaiano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:*

*1. identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*

*2. indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio*

*3. descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg*

*4. indichi - sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;*

*5. indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono solo i beni pignorati o*

*Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 256 / 2023*

*A*  
*contro*  
*X*

*anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;*

*6. verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*

*7. indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;*

*8. verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;*

*9. determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;*

*10. dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.)."*

✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧

L'Illustrissimo G.E. Dottoressa Nicoletta ALOJ disponeva che, ultimata la relazione, l'Esperto provvedesse al deposito telematico della peri-

*Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 256 / 2023*

*A*  
*contro*  
*X*

zia, nonché all'invio di copia della medesima ai creditori procedenti, agli eventuali intervenuti, ed ai debitori eseguiti (*anche se non costituiti*).

Il termine per il deposito dell'elaborato peritale, veniva fissato dall'Ill.mo Magistrato **trenta giorni prima** dell'udienza del 16 maggio 2024, e così entro e non oltre il **16 aprile 2024**.

A seguito di motivata istanza di proroga incarico (*Cfr documentazione agli atti*), il termine di deposito della perizia veniva differito al **15 maggio 2024** e, l'udienza per la comparizione delle parti, fissata al 13/06/2024.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

***Svolgimento delle operazioni  
di consulenza:***

**A** seguito di una attenta analisi della documentazione agli atti e, alla luce delle informazioni pervenute dall'I.F.I.R. Piemonte, questo esperto valutatore cercava di prendere contatto con la parte debitrice eseguita, al fine di concertare una data per il sopralluogo.

**S** tante quanto sopra, come attesta la corrispondenza acclusa alla presente come **ALLEGATO A**, in data **29/03/2024**, veniva comunicato all'esecutato *–sia a mezzo di raccomandata A.R. sia (per maggior scrupolo) a mezzo di posta ordinaria* - la data in cui l'esperto del Tribunale avrebbe esperito il sopralluogo cognitivo all'immobile pignorato. Nella medesima lettera, questo perito *-come espressamente indicato dall'Ill.mo Giudice-* avvisava la parte debitrice eseguita che

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 256 / 2023

*A*  
*contro*  
*X*

qualora non fosse stato consentito l'accesso all'immobile oggetto di esecuzione, l'esperto *–suo malgrado–* ne avrebbe dovuto dare notizia all'Ill.mo G.E. Dott.ssa Nicoletta ALOJ, per i provvedimenti del caso.

Naturalmente, in tale missiva, venivano comunicati i numeri telefonici di questo Perito, al fine di dare la possibilità alla parte debitrice esecutata, di proporre una eventuale data alternativa a quella indicata dallo scrivente, giustificandone i motivi.

**N**ei giorni successivi all'invio della convocazione, il Signor **X** contattava telefonicamente lo studio dello scrivente, per confermare la propria presenza al sopralluogo. Pertanto in data **12/04/2024**, questo Consulente, si recava sui luoghi oggetto di consulenza, ovvero in Torino, Via Luzzati n. 41.

All'incontro erano presenti:

1. Sig. **X**, *, parte debitrice esecutata;*
2. **E**, *, Funzionaria dell'I.F.I.R. Piemonte, ente nominato dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa ALOJ quale custode;*
3. **Geom. Massimo ROMERIO**, *in veste di Esperto Valutatore del Tribunale di Torino.*

Avanti ai presenti, questo perito, procedeva con un'attenta analisi dell'immobile pignorato, assumendo informazioni nel merito. Nel corso della fase ispettiva, veniva altresì redatto un dettagliato rilievo metrico/fotografico dell'immobile in analisi.

**C**ome si avrà modo di spiegare meglio nelle pagine che seguono, lo scrivente, ha inoltre esperito ricerche presso il Co-



Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 256 / 2023

*A*  
*contro*  
*X*

mune di Torino, sezione edilizia privata, allo scopo di appurare la regolarità edilizia del fabbricato pignorato.

Inoltre, è stata analizzata tutta la documentazione riferita al box oggetto di esecuzione presente presso l'Agenzia del Territorio di Torino (*catasto*), procedendo infine con alcune verifiche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, per appurare la titolarità sull'immobile *de quo*, nonché la sussistenza di eventuali diritti reali e personali in favore di terzi.

**S**tante quanto sopra, tenuto conto del quesito posto dall'Illustrissimo Giudice Dottoressa Nicoletta ALOJ, considerati tutti gli elementi raccolti da questo perito *-necessari per poter articolare la propria relazione* - si è ritenuto opportuno chiudere le operazioni peritali e procedere con la stesura della presente relazione tecnica.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

Il citato sopralluogo, è stato verbalizzato e, lo stesso documento, allegato alla presente per formarne parte integrante e sostanziale.

Al termine di questa premessa, dalle verifiche e dagli accertamenti esperiti in loco, esaminati anche gli aspetti tecnici e gli atti del procedimento, lo scrivente è in grado di poter redigere, con la dovuta diligenza la seguente

## **RELAZIONE DI PERIZIA**

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 256 / 2023

A  
contro  
X

***Svolgimento del mandato  
con risposta ai quesiti:***

Per meglio chiarire le risposte ai quesiti, lo scrivente ha anche redatto ed accluso alla presente **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** ed **ELABORATI GRAFICI** esplicativi.

Le varie tematiche dei quesiti vengono affrontate singolarmente con riepilogo finale.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

**1<sup>a</sup> porzione di quesito:**

*"L'esperto, in applicazione dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., acquisito il titolo di acquisto del debitore, tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. e svolte ulteriori ricerche solo nel caso in cui gli elementi da essi forniti siano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:*

*a) identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti; ... .."*

***Identificazione del bene***

L'immobile interessato dalla presente consulenza, risulta una Unità Immobiliare (*box auto, edificato in un contesto condominiale*), localizzata nel Comune Amministrativo di Torino e, più precisamente, in Via Luzzati al civico n. 41.

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 256 / 2023

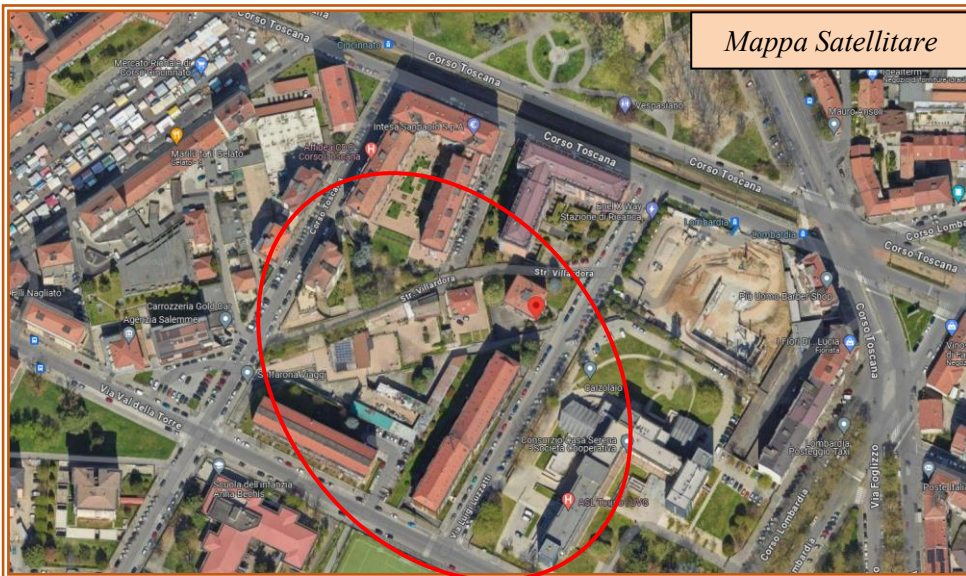
**A**  
contro  
**X**

Come visibile dagli stralci di mappa satellitare riportati, il box in ana-



lisi, risulta decentrato rispetto al centro cittadino di Torino.

Al fine di fornire una rapida individuazione dello stabile e, rendere



maggiormente chiara l'esposizione di quanto si andrà a trattare nelle pagine che seguono, infra fuori scala, viene anche riportato uno stralcio di Estratto di mappa numerizzato<sup>1</sup> -Catasto Terreni - concer-

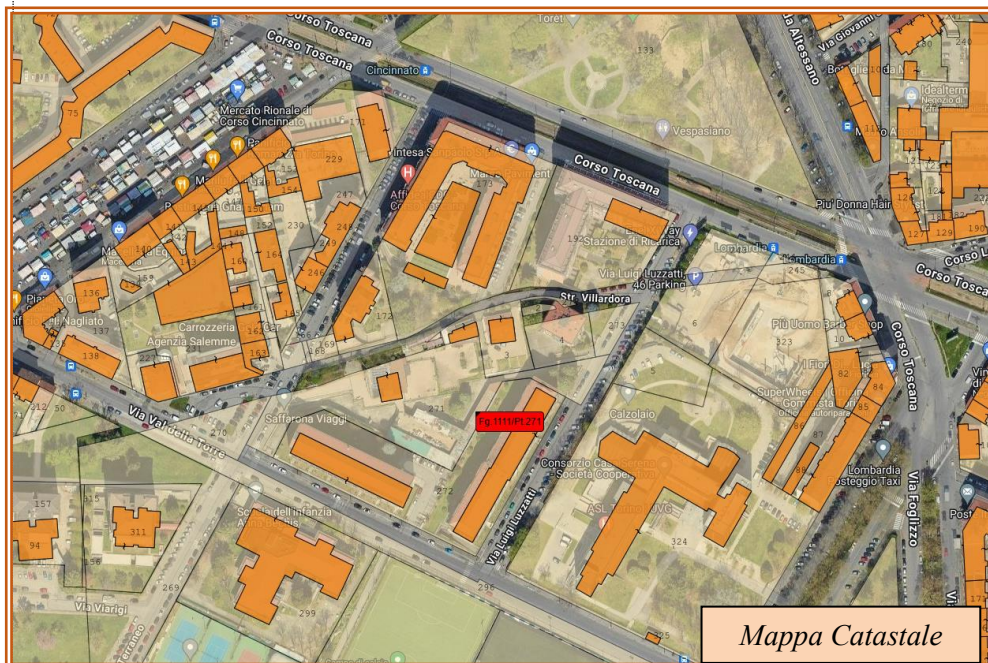
<sup>1</sup> Le mappe NUMERIZZATE sono carte geografiche aggiornate rese informatizzate dall'U.T.E. di Torino. Esse derivano dalla digitalizzazione delle mappe tradizionali e/o cartacee.



Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 256 / 2023

A  
contro  
X

nente il Fg. 1111 del Comune di Torino.



Naturalmente, al presente Rapporto di Stima, come **ALLEGATO B**, sarà acclusa la medesima mappa governativa -*in scala originaria* - reperita presso gli organi competenti.

☆☆☆☆☆☆☆☆

### *Identificazione dei beni*

L'immobile interessato dalla presente procedura esecutiva, risulta un box auto, facente parte di un contesto condominiale denominato "A", localizzata nel Comune Amministrativo di Torino, in Via Val della Torre angolo Via Luzzati.

☆☆☆☆☆☆☆☆

### *Descrizione catastale degli immobili*

L'immobile pignorato, è censito presso l'Ufficio Tecnico Erariale di

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 256 / 2023

A  
contro  
X

Torino, Zona Censuaria di Torino, come segue:

**CATASTO URBANO**

N.C.E.U.	Fg	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Zona cens.	Consi- stenza	Rendita
U.A.	1111	271	20	C/6	4	2	12 mq	€ 106,60

INDIRIZZO: VIA LUZZATI LUIGI N. 35<sup>2</sup> INTERNO 21 PIANO S1

INTESTAZIONE CATASTALE:

➤ X

nato a (TO) il cod. Fisc.

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

☆☆☆☆☆☆☆☆

Tutta la documentazione catastale reperita presso l'Agencia del Ter-  
ritorio di Torino (*visura e schede catastali*), viene acclusa al presente  
rapporto di stima, quale **ALLEGATO C**.

☆☆☆☆☆☆☆☆

A seguito di attenta analisi dei luoghi e, da un loro confronto con la  
scheda catastale reperita presso i Pubblici Uffici, **NON** si sono ravvi-  
sate divergenze planimetriche degne di nota.

☆☆☆☆☆☆☆☆

**Confini catastali**

Come evidenza l'Estratto cartografico sotto riportato, i confini del  
box oggetto di perizia (*evidenziato con cerchio rosso nell'elaborato cata-  
stale sotto riportato*) risultano i seguenti:

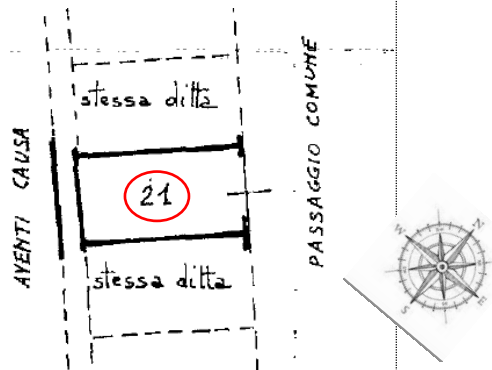
<sup>2</sup> Si evidenzia come catastale viene riportato il civico 35 ma, in realtà trattasi del civico 41

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 256 / 2023

A  
contro  
X

**Fig. 1111 mappale 271**

- a Nord-Ovest - con altra unità immobiliare non interessati dalla presente procedura esecutiva;
- a Nord-Est - con corsia di manovra condominiale;
- a Sud-Est - con altra unità immobiliare non coinvolta nella presente procedura esecutiva;
- a Sud-Ovest - proprietà di terzi, estranei alla procedura esecutiva.



☆☆☆☆☆☆☆☆

2<sup>a</sup> porzione di quesito:

*"... .. 2. indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio ... .."*

Dato atto di quanto richiesto in questa porzione di quesito, lo scrivente, **ha analizzato attentamente la documentazione presente nel fascicolo di causa** (*certificato ipotecario storico ventennale*) ed ha proceduto con attente verifiche alla Conservatoria dei Registri Immobiliari competente, allo scopo di poter sviluppare una cartina tornasole di tutti i proprietari, che si sono susseguiti nel ventennio anteriore all'atto di pignoramento.

☆☆☆☆☆☆☆☆

*Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 256 / 2023*

*A*  
*contro*  
*X*

*Proprietari degli immobili*  
*alla data della trascrizione del pignoramento*

Al momento del pignoramento immobiliare, come si vedrà tra breve in dettaglio, il soggetto debitore, risultava effettivamente proprietario dell'immobile in trattazione.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia Entrate S.P.I. di TORINO "1" con aggiornamento al **22/4/2024**

Esecutato: X

immobili: TORINO - Via Luzzatti Luigi n. 35

C.F. Fg. 1111 n° 271 sub. 20 (già FG. 63 n° 103 sub. 20)

☆☆☆☆☆☆☆☆

*Proprietari nel ventennio anteriore a tale data*  
*e primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al*  
*suddetto ventennio*

✚ Atto Notaio F del 10/12/03 rep. 37.524/4.091, trascritto Ag. Entrate SPI di Torino 1 in data 23/12/2003 ai n° 63.649/41.754.

Il Signor X , in regime di separazione beni, acquistava in piena proprietà dal Signor G : TORINO - Via Luzzati n. 35, al P. Interrato quota 3,85, un locale ad uso autorimessa privata distinto al N.C.E.U. Fg. 63 n° 103 sub. 20

✚ Al venditore Signor Gonte Antonello, nato il a

*Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 256 / 2023*

*A*  
*contro*  
*X*

pervenne con atto Notaio H del 29/12/98 rep.  
128.679/14.325 reg. Torino il 18/1/99 al n° 1.778, trascritto Ag.  
Entrate SPI di Torino 1 in data 19/1/1999 ai n° 1525/1024.

Il Signor G , celibe, acquistò in piena proprietà da  
I , immobile in Torino - Via Luzzati n. 35 di-  
stinto al N.C.E.U. Fg. 63 n° 103 sub. 20

☆☆☆☆☆☆☆☆

3<sup>a</sup> porzione di quesito:

*"... .. 3. fornisca una sommaria descrizione dei beni ... .."*

Come anzi descritto, l'immobile pignorato, risulta un box auto singo-

lo, posto in un conte-  
sto condominiale, lo-  
calizzato nella zona  
periferica della città  
di Torino.

L'immobile, risulta  
seminterrato, acces-  
sibile direttamente da  
strada a mezzo di  
viabilità condominiale  
(*asfaltata*) interna al  
cortile.



*Il cortile interno*

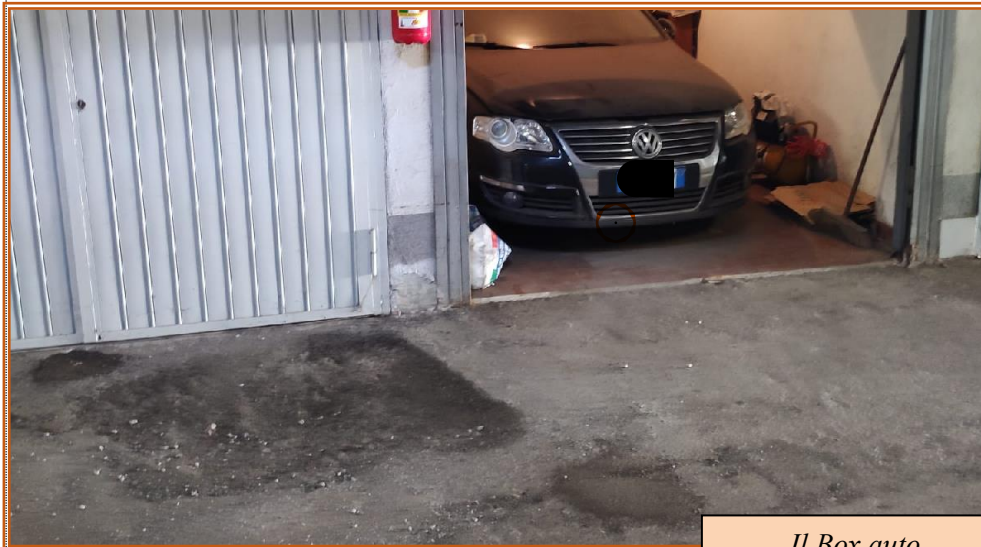
Internamente, l'immobile si presenta con porta di accesso metallica,  
pareti interne intonacate e pavimentazione in piastrelle di gres.



*Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 256 / 2023*

*A*  
*contro*  
*X*

La larghezza del serramento di accesso risulta di ca. cm 230 mentre, (internamente cm 260), lunghezza ca. 500 cm, mentre l'altezza interna



*Il Box auto*

del locale è di ca. cm 280.

Durante il sopralluogo, questo perito ha preso atto della presenza dell'impianto elettrico all'interno del box; tuttavia, non è stato possibile accertare se il medesimo impianto fosse rispondente alle vigenti normative.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Dalla documentazione fornita dall'amministratore, si evince che all'immobile fanno capo 6,50 millesimi di proprietà sulle parti comuni.

☆☆☆☆☆☆☆☆

4<sup>a</sup> porzione di quesito:

*"... 4. indichi - sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza*

*Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 256 / 2023*

*A*  
*contro*  
*X*

*del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante ... .."*

Durante le operazioni peritali, questo esperto valutatore, in collaborazione con il custode IFIR Dott.ssa E , accertava lo stato di occupazione/utilizzo del bene sopra descritto.

Come riportato nel verbale di operazioni peritali, l'U.I. risultava utilizzata da parte esecutata; addirittura, durante il sopralluogo, si prendeva atto della presenza di una autovettura parcheggiata all'interno, nonché di oggetti vari, dei quali il Signor X ne dichiarava la proprietà.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

### 5<sup>a</sup> porzione di quesito:

*"... .. 5. indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione; ... .."*

La risposta a questa porzione di quesito, discende da quanto accertato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e, verificato/aggiornato con quanto riportato nella certificazione notarile allegata al fascicolo di causa.

Dagli accertamenti condotti sono emerse le seguenti formalità per le

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 256 / 2023

A  
contro  
X

quali dovrà essere richiesta la cancellazione:

☆☆☆☆☆☆☆☆

**1) PIGNORAMENTO immobiliare**

trascritto il 22/4/2015 ai n° 11755 / 8702

a favore: L

cod. fisc.

contro: X'

per la quota di 1/1

grava: TORINO C.F. Fg. 63 n° 103 sub. 20

**2) PIGNORAMENTO immobiliare**

trascritto il 15/12/2016 ai n° 48025 / 33939

a favore: L

cod. fisc.

contro: X

per la quota di 1/1

grava: TORINO C.F. Fg. 63 n° 103 sub. 20

**3) PIGNORAMENTO immobiliare**

trascritto il 26/4/2023 ai n° 17433 / 13492

a favore: A

sede cod. fisc.

contro: X

per la quota di 1/1

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 256 / 2023

**A**  
contro  
**X**

grava: TORINO C.F. Fg. 1111 n° 271 sub. 20

☆☆☆☆☆☆☆☆

Si segnala che c'è corrispondenza tra le Certificazioni Ipotecarie Ventennali e le visure ipotecarie

Si segnala altresì che NON risultano variazioni dalla data di aggiornamento dei certificati fino al 22/04/2024

☆☆☆☆☆☆☆☆

Le formalità di cui sopra **saranno cancellate dalla procedura** (la modica spesa, sarà a carico dell'aggiudicatario) e gli immobili saranno quindi trasferiti, **privi di trascrizioni pregiudizievoli.**

I costi di cancellazione, da liquidare tramite Mod. F23, risultano i seguenti: --- € 294,00 per ogni pignoramento

Per un totale complessivo di € 882,00

◇◇◇◇◇◇◇◇

6<sup>a</sup> porzione di quesito:

"... .. 6. verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.; ... .."

Il punto 9) dell'art. 173 bis richiede di fornire informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto) su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

A tal proposito, questo perito, si faceva premura di reperire presso lo

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 256 / 2023

A  
contro  
X

studio dell'Amministratore pro-tempore nominato, copia del regolamento dello stabile (*accluso alla presente come **ALLEGATO E***), nonché degli ultimi due bilanci approvati (*accluso alla presente come **ALLEGATO F***).

Dall'esame della suddetta documentazione è emerso quanto segue:

**RENDICONTO SPESE ESERCIZIO 01/05/2022/30/04/2023**

✚ Totale spesa di gestione	€ 1.445,46	
✚ Debito precedenti gestioni	€ 2.539,52	
✚ Versamenti effettuati	€ 0,00	
✚ Saldo di gestione a debito		€ 3.984,98

**RENDICONTO SPESE ESERCIZIO 01/05/2021/30/04/2022**

✚ Totale spesa di gestione	€ 179,72	
✚ Debito precedenti gestioni	€ 2.359,80	
✚ Versamenti effettuati	€ 0,00	
✚ Saldo di gestione a debito		€ 2.539,52

☆☆☆☆☆☆☆☆

Nel merito di eventuali ulteriori procedimenti giudiziari in capo al bene pignorato, lo scrivente, indica di non esserne a conoscenza.

◇◇◇◇◇◇◇◇

7<sup>a</sup> porzione di quesito:

"... .. 7. indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso; ... .."

Al fine di rispondere in modo corretto ed esauriente a questa parte di relazione, lo scrivente, si è premurato di sviluppare accurate ricer-

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 256 / 2023

**A**  
contro  
**X**

che presso gli Archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Torino, area urbanistica, sezione edilizia privata, al fine di rilevare tutti i titoli abilitativi facenti capo all'immobile oggetto di valutazione.

Dagli accertamenti condotti, sono emersi i seguenti titoli abilitativi:

☞ Autorizzazione n. 884 del 27/07/1972

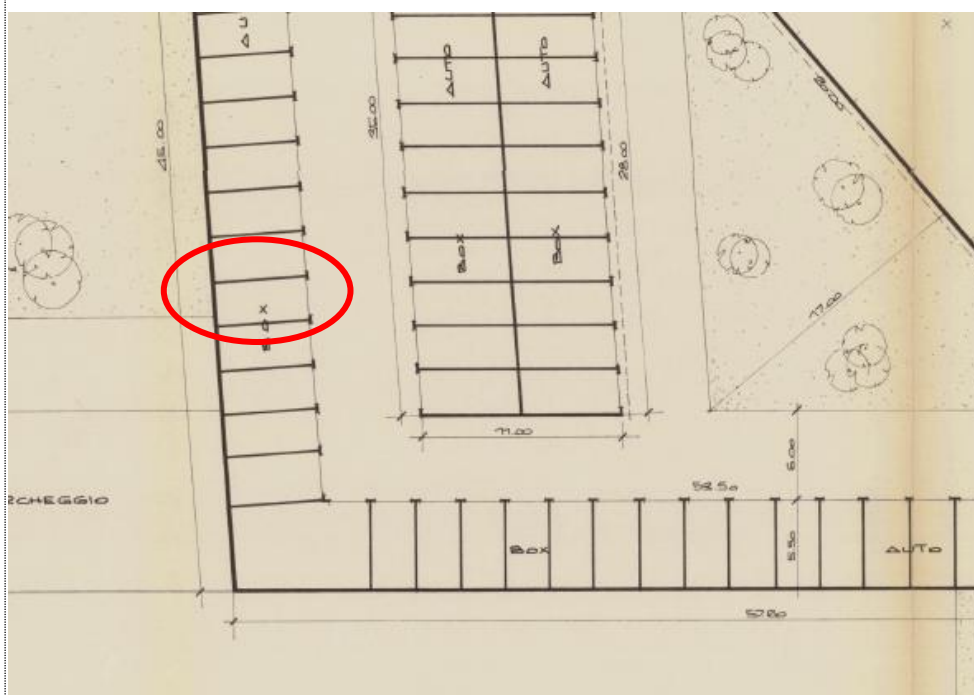
☞ C.E. n. 354 del 18/05/1981 – Variante a L.E. 884/72

☆☆☆☆☆☆☆☆

8<sup>a</sup> porzione di quesito:

"... .. 8. verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica; ... .."

Da un confronto *de visu* tra l'ultimo titolo abilitativo rilasciato, fornito



Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 256 / 2023

**A**  
contro  
**X**

dal Comune di Torino e lo stato dei luoghi rilevato in loco durante il sopralluogo, questo C.T.U. può riferire di **NON** aver riscontrato differenze degne di segnalazione, che possano incidere sulla vendita dell'U.I.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Per quanto attiene l'Attestato di Prestazione Energetica, trattandosi di Box auto (*quindi di locale non scaldato*), normativamente l'immobile risulta esentato dalla redazione di tale attestazione.

◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇

### 9<sup>a</sup> porzione di quesito:

"... .. 9. determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.; ... .."

#### **Valore di mercato**

Il C.T.U., al fine di rispondere in modo corretto ed esaustivo a questa porzione di quesito, ha proceduto con l'esprimere un rapporto di equivalenza tra una quantità in moneta ed il bene (*rapporto che è in funzione della possibile domanda - offerta degli immobili sul mercato*).

Tale criterio è stato elaborato attraverso il procedimento di stima sintetica, ovvero determinando il più probabile valore di mercato, attraverso il metodo della comparazione con immobili aventi analoghi requisiti.

La valutazione del bene in parola, richiede una puntuale raccolta di dati inerenti tutte le tipologie immobiliari presenti all'interno dello stesso segmento di mercato immobiliare (*ovvero costituisce l'unità*

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 256 / 2023

*A*  
*contro*  
*X*

*elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare)* al fine di poter applicare il principale procedimento dettato dalla letteratura estimativa - *e dagli standard di valutazione internazionale* - ovvero il metodo del confronto diretto (*Market Comparison Approach*).

Questo è un procedimento di stima del prezzo di mercato di un bene, che si svolge attraverso il confronto tra il bene interessato dal presente procedimento e un insieme di beni di confronto simili.

Nel presente rapporto di valutazione si applicherà il criterio (*e relativo procedimento*) del calcolo del **Valore di mercato**.

Il parametro di comparazione è stato il "mq" commerciale.

Il C.T.U., ai fini valutativi, terrà conto oltre che della superficie delle seguenti caratteristiche:

- ☞ **ESTRINSECHE**, dovute all'ubicazione dei beni (*centralità, accessibilità, ...*);
- ☞ **INTRINSECHE** (*panoramicità, luminosità, prospicienza, ...*);
- ☞ **TECNOLOGICHE**, livello di rifinitura;
- ☞ nonché qualsiasi altra caratteristica che influisca sulla determinazione del più probabile valore di mercato, andando ad originare aggiunte e/o detrazioni.

In via preliminare, come ormai da prassi consolidata, la ricerca dei valori è stata effettuata cercando di i cd. Comparabili, in altri termini, lo scrivente ha effettuato le dovute ricerche presso la Conservatoria competente, limitando l'accertamento agli ultimi cinque anni e, cer-



Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 256 / 2023

*A*  
*contro*  
*X*

cando beni con analoghe caratteristiche.

Tale ricerca era volta ad avere valori di mercato da raffrontare, proporzionandoli al bene oggetto di valutazione: appunto comparandoli.

Da tutti gli accertamenti condotti, e dai comparabili reperiti<sup>3</sup>, tenendo conto di tutti i possibili parametri anche legati alla redditività, sono emersi i seguenti valori da utilizzare come base di stima:

DESCRIZIONE DEL BENE	SUPERFI- CIE	VALORE UNITARIO	VALORE
Immobile	mq	€/mq	€
<b>BOX AUTO</b> , formanti un sol corpo, distinti al N.C.E.U. al Fg. 1111 map-pale 271 sub. 20 Piano seminterrato	12,00 <sup>4</sup>	900,00	10.800,00
<b>TOTALE</b>			<b>10.800,00</b>

***N.B.***

*I beni vengono stimati comunque con valutazione a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, dipendenze, diritti, ragioni, azioni servitù attive e passive nello stato di fatto e diritto edilizio, urbanistico, geologico, in cui si trova, facendo espresso riferimento agli atti di provenienza sopra citati per ogni altra condizione, clausola profittevole, peso ed onere, per cui dette*

<sup>3</sup> Rogito Notaio Volpe del 24/03/2023 – Rogito Notaio Sibille del 31/07/2023 – Rogito Notaio Schettino del 06/11/2023 – Rogito Notaio Orlando del 01/03/2024

<sup>4</sup> Superficie utile coincidente con quella catastale;

*Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 256 / 2023*

*A*  
*contro*  
*X*

*clausole che si intendono qui integralmente trascritte e riportate per quanto non derogate.*

*Il valore dell'immobile risulta pertanto:*

**LOTTO 1 – € 10.800,00** *diecimila ottocento/00*

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

10<sup>a</sup> porzione di quesito:

*"... .. 10. dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.)."*

Con l'art. 1 comma 376 della Legge di Bilancio 2021, il legislatore ha sanzionato con la nullità le procedure esecutive aventi a oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, nell'ipotesi in cui il creditore procedente non ne abbia dato previa formale comunicazione, tramite posta elettronica certificata, agli uffici competenti del comune dove sono ubicati gli immobili e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente

Col comma 377 si dispone che *"nel caso in cui l'esecuzione sia già iniziata, il giudice dell'esecuzione procede alla sospensione del procedimento esecutivo nelle modalità di cui al comma 376 per consentire ai soggetti di*

*Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 256 / 2023*

*A*  
*contro*  
*X*

*cui al citato comma 376 di intervenire nella relativa procedura al fine di tutelare la finalità sociale degli immobili e sospendere la vendita degli stessi'*

Al comma 378 il legislatore ha introdotto una ulteriore verifica da parte dell'Ufficio in ordine alla rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, allorquando la procedura abbia avuto inizio su istanza dell'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario, occorso per la realizzazione del complesso immobiliare "sociale". Nell'ipotesi in cui a seguito della verifica si constati la mancanza di uno solo dei due requisiti citati, il Giudice dovrà dichiarare l'immediata improcedibilità della procedura esecutiva ovvero della procedura concorsuale avviata.

Il presente immobile, dalle informazioni assunte, non risulta ricadere nel caso previsto dalla legge di Bilancio

◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆

### ***RIEPILOGO DATI SALIENTI***

◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆

Lo scrivente, sulla scorta delle operazioni compiute e dei rilevamenti eseguiti, ritiene di avere adempiuto al mandato ricevuto.

Le risposte al quesito formulato dall'Illustrissimo [G.E. Dottoressa Nicoletta ALOJ](#) si possono così sinteticamente riassumere:

*Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 256 / 2023*

*A*  
*contro*  
*X*

☞ l'immobile pignorato, risulta un box auto localizzato nel Comune Amministrativo di Torino, In Via Luzzati n. 41.

☞ Catastalmente, l'immobile risulta censito al N.C.E.U. come segue:

*N.C.E.U. Fg. 1111 mappale 271 subalterno 20*

☞ Dalle informazioni assunte presso gli organi competenti, Parte esecutata, risulta effettivamente proprietaria e utilizzatrice dell'immobile periziato;

☞ Dall'analisi della documentazione ipo-catastale allegata agli atti, nonché dagli accertamenti esperiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente, si sono riscontrate le seguenti formalità:

1. *PIGNORAMENTO immobiliare*

*trascritto il 22/4/2015 ai n° 11755 / 8702*

2. *PIGNORAMENTO immobiliare*

*trascritto il 15/12/2016 ai n° 48025 / 33939*

3. *PIGNORAMENTO immobiliare*

*trascritto il 26/4/2023 ai n° 17433 / 13492*

Le trascrizioni di cui sopra, come detto in perizia, saranno cancellate dalla procedura quindi, l'immobile, verrà trasferito privo di trascrizioni pregiudizievoli.

☞ Come detto in consulenza, l'immobile è nella disponibilità della

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 256 / 2023

**A**  
contro  
**X**

parte eseguita Signor X

☞ Per quanto attiene le pratiche edilizie relative all'immobile, come narrato nella presente consulenza, dagli accertamenti condotti presso i Pubblici Uffici, non sono emerse irregolarità che pregiudichino la vendita dell'immobile;

☞ La valutazione dell'immobile risulta pari a:

- LOTTO unico – € 10.800,00 (diecimilaottocento/00)

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli.

Tanto riferisce il Perito sottoscritto in evasione al mandato ricevuto, il quale, ringraziando l'Illustrissimo Magistrato per la fiducia accordatagli, resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pinerolo, lì 06/05/2024



**ALLEGATI:**

1. Dossier fotografico;
2. Copia verbale redatto;
3. Elaborato grafico
4. All. A: Corrispondenza;

*Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 256 / 2023*

*A*  
*contro*  
*X*

5. *All. B: Estratto di mappa;*
6. *All. C: Documentazione catastale;*
7. *All. D: Accertamento esperiti presso la C.RR.II;*
8. *All. E: Regolamento di condominio;*
9. *All. F: ultimi due bilanci approvati.*
10. *All. G: Titoli edilizi.*